



23 § Poikkeamislupahakemus, Petterinkulma Oy, 140-1-37-8

Tekninen jaosto 22.5.2025 § 23

asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus

Jaosto myöntää anotun luvan.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 185 §, 187 §

Alueidenkäyttölaki 58 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

Päätös

Hyväksyttiin.

Pohjois-Savon pelastuslaitokselta saapui lausunto 20.5.2025. Lausunnon sisältö ei liity poikkeamisluvassa käsiteltäviin asioihin. Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto liitettiin pöytäkirjalle.

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783

Hakija

Petterinkulma Oy

Rakennuspaikka

140-1-37-8, Louhenkatu 16



Hakemus

Hakemuksen mukaan rakennetaan 4-kerroksinen (+ sisäänvedettynä 5. kerros) senioriasuinkerrostalo. Rakennukseen tehdään asuntoja, yhteistilat ja väestönsuoja. Rakennetaan autopaikat 8 kpl + LE AP = yht. 9 AP.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: Kaavamerkintä on YSA Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumista. Haetaan poikkeamislupaa rakentaa asuinrakennus vanhusten omatoimista asumista varten eli senioriasuinkerrostalo.

Kaavassa on kerroslukuna IV. Haetaan poikkeamislupaa rakentaa 5. kerrokseen sisäänvedettynä sauna-osasto yhteistilat ja ilmanvaihtokonehuone+talovarasto.

Kaavassa on autopaikkavaatimuksena palveluasumisen osalta 1 ap / 200 k-m² ja lisäksi 1 ap / työntekijä. Haetaan poikkeamislupaa käyttää palveluasumisen autopaikkavaatimusta senioriasuinkerrostalon autopaikka vaatimuksena.

Perusteluna Petterinkulma Oy:n vanhusasukkaiden vähäinen autopaikkatarve. Kohde on valtion tukema ARA rahoitteinen asuntokohde. Rajoitukset koskevat asukasvalinnan ja vuokranmäärityksen lisäksi myös kohteen luovutusta ja myyntiä. Näin ollen rakennettu kiinteistö pysyy rakennettavassa käyttötarkoituksessa vähintään rajoitusten voimassa olon ajan 40 vuotta.

Rakentamisen laatu

Hakemuksen mukaan rakennetaan julkisivuiltaan pääosin punatiilinen asuinkerrostalo ns. entisen veljeskodin tontille. Rakennuksessa on kolmelta julkisivulinjalta sisäänvedetty 5:s kerros (mitoiltaan n.10m*16m). Hakemuksen mukaan uudisrakennuksen kerrosala on 1792 k-m² ja rakennusoikeutta käytetään (us 250 mm mukaan laskettuna) 1617 k-m². Tontin pinta-ala on 1532 m².

Toimivalta

Rakentamislain 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa asemakaava Ak 369. Kaavamerkintä on YSA, eli Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumista. Suurin sallittu kerrosluku on IV, eli neljä kerrosta. Rakennusoikeutta on YSA-korttelialueella yhteensä 7000 k-m². YSA-korttelialueelle on muodostettu



hakemuksen mukaiselle rakennukselle tontti.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla punatiili. Kattomuodon tulee olla ympäristöön soveltuva ja loiva.

YS- ja YSA-korttelialueilla autopaikkoja tulee toteuttaa palveluasumisen osalta 1 ap / 200 k-m² ja lisäksi 1 ap / työntekijä.

Poikkeamisluvan tarve

Alueidenkäyttölain 58 § mukaan: Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Hakemuksen mukainen rakentaminen poikkeaa asemakaavasta:

- korttelialueen käyttötarkoituksesta, sillä rakennus on asuinkerrostalo.
- suurimmasta sallitusta kerrosluvusta osittaisen viidennen kerroksen osalta.
- autopaikkojen rakentamisvaatimuksesta.

Rakennusjärjestys

Hankkeen ei ole havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Kuuleminen

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen.

Lausunnot

Rakennusvalvonnalla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Pelastusviranomainen ei ole antanut lausuntoa 14.5.2025 mennessä.

Hankkeen arvioidut vaikutukset

Kaava mahdollistaa erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumisen sijoittamista kyseiselle alueelle. Kaavan yhtenä tavoitteena on ollut lisätä asumisen mahdollisuuksia terveystaluiden läheisyyteen. ARA rahoitteisen ja vanhusten omatoimista asumista edistävän kohteen rakentaminen sopii kaavan tavoitteisiin.

Tontti 8 on muodostettu huomioiden tontin 7 rakentamismahdollisuudet tulevaisuudessa. Tontin 7 (ennen tontin 8 muodostamista siitä) tehokkuusluku on ollut noin $e=0,93$ (7000 k-m² / 7520 m²). Tontin 8 suunniteltu rakentaminen on tehokkaampaa kuin 0,93 luvun mahdollistama määrä. Tontti 8 sijoittuu kuitenkin rakennusalan osalle, jolla sallitaan kerrosluvultaan korkeampaa rakentamista kuin Pohjolankadun varteen. Kaavassa rakennusoikeus on lisäksi pyritty osoittamaan siten, että se mahdollistaa erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja. 7000 k-m² rakennusoikeudesta on tällä hetkellä rekisteritietojen mukaan käytetty noin 3100 k-m². Tontille jäisi



toteutuneen rakentamisen ja nyt haettavan hankkeen toteuttamisen jälkeen edelleen noin 2275 k-m2 rakennusoikeutta. Tonttijakoa laadittaessa kokonaisrakennusoikeutta ei ole jaettu muodostettaville tonteille.

Kaupunkikuvallisesti hanke sijoittuu alueelle, jossa lähiympäristön toteutunut rakennuskanta on korkeudeltaan vaihtelevaa. Välittömässä lähiympäristössä oleva terveyskeskuksen rakennus on punatiilinen, pääosin 2-kerroksinen rakennus. Pohjolankadun varren rakentaminen on sallittu enintään 3-kerroksisena. Rakennuspaikan lounaispuolella on 3- ja 4-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontti sijoittuu korttelialueen sisäosaan. Rakennuspaikka rajautuu osittain Pohjolankadun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, mutta rakentaminen ei sijoitu Pohjolankadun varteen ja suoraan katunäkymään.

Autopaikkavaatimus: Iisalmessa on mm. keskusta-alueen asuinkerrostalotontteja koskien väljennetty pysköintipaikkavaatimusta vaiheasemakaavalla vuonna 2024. Vaiheasemakaavassa on määräys: "A-, AK-, AKR-, AL-, ALK-, AR-, K-, KL-, KM- JA KTY-alueella autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti: Yhteisöllisen asumisen asumisyksiköiden, palveluasumisen ja valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettujen vuokra-asuntokohteiden osalta 1 ap / 200 k-m2." Hakemuksen mukaan kohde on valtion tukema ARA rahoitteinen asuntokohde. Rajoitukset koskevat asukasvalinnan ja vuokranmäärityksen lisäksi myös kohteen luovutusta ja myyntiä. Näin ollen rakennettu kiinteistö pysyy rakennettavassa käyttötarkoituksessa vähintään rajoitusten voimassa olon ajan 40 vuotta. Vaiheasemakaavan mukaista pysäköintimääräystä voidaan pitää perusteltuna tässä kohteessa sen täyttäessä vuokra-asuntokohdetta koskevat määräykset. Vaiheasemakaavassa ei käsitelty Y-alkuisia tonttialueita ja siksi vaiheasema ei ole voimassa hakemuksen mukaisella tontilla.

Muutoksenhaku

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja sijoittamislupa

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Kuulutus

Pohjois-Savon ELY-keskus

hakija

rakennusvalvonta



kaupungininsinööri
kaavavalmistelijat
kaavoituspäällikkö
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

140-1-37-8 asemapiirros, salassa pidettävä Julkl 24,1 § 7) kohta
140-1-37-8 asemapiirros
Pohjois-Savon Pelastuslaitoksen lausunto, ei verkkojulkinen

Oheisaineisto

140-1-37-8 sijaintikartta
140-1-37-8 julkisivukuvat
140-1-37-8 havainnekuvat